

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по бухгалтерской (финансовой)
отчетности**

ЗАО «ИАВ 1»

за 2012 год

ЗАО «Интерком-Аудит»

125124, Москва,
3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13
тел./факс (495) 937-34-51
e-mail: info@intercom-audit.ru
www.intercom-audit.ru

Акционерам ЗАО «ИАВ 1», генеральному директору
Управляющей компании ООО «ТМФ РУС» и иным пользователям

Аудируемое лицо:

Полное наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Возрождение 1»

Сокращенное наименование: ЗАО «ИАВ 1»

Наименование на иностранном языке: Closed Joint Stock Company «Mortgage Agent Vozrozhdenie1»

Место нахождения: 125171, Российская Федерация, г.Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, стр. 1, 8 этаж

Государственный регистрационный номер: Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 013048726 от 8 июля 2011 года (основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1117746538513), выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Аудиторская организация:

Наименование: Закрытое акционерное общество «Интерком-Аудит» (ЗАО «Интерком-Аудит»)

Наименование на иностранном языке: Intercom-Audit JSC

Место нахождения: 119501, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 126 стр. 6

Адрес нахождения структурного подразделения: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13

Государственный регистрационный номер: Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серии 77 № 010904109 от 08.08.2002 (основной регистрационный номер (ОГРН) 1027700114639), выдано Межрайонной инспекцией ФНС РФ №46 по г. Москве

Лицензии: Лицензия № 16866 от 16.04.2010 на осуществление работ, связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну, выданная Управлением ФСБ России по г. Москве и Московской области сроком действия до 02.11.2014

Является членом: Член СРО НП «Аудиторская Палата России»;
Независимый член Всемирной ассоциации бухгалтерских и консалтинговых фирм «BKR International»

Номер в реестре и аудиторских организаций: ЗАО «Интерком-Аудит» включено 28 декабря 2009 г. в Реестр аудиторов и аудиторских организаций СРО НП «Аудиторская Палата России» за основным регистрационным номером 10201007608

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент Возрождение 1», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2012 года, отчета о финансовых результатах за период с 1 января по 31 декабря 2012 года, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, состоящих из отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2012 год, и пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

Руководство аудируемого лица в лице Управляющей компании ООО «ТМФ РУС» несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской (финансовой) отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Мнение

По нашему мнению, бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент Возрождение 1», по состоянию на 31 декабря 2012 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2012 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Руководитель аудиторской организации:

Генеральный директор

ЗАО «Интерком-Аудит»

(квалификационный аттестат № К010761

от 19.12.1994 без ограничения срока действия;

квалификационный аттестат в области аудита бирж,

внебюджетных фондов и инвестиционных институтов

№ К017290 от 29.03.2001 без ограничения срока действия)



Ю.Л. Фадеев

Руководитель департамента банковского аудита

и МСФО кредитных организаций

(квалификационный аттестат аудитора № 02-000030 от

15.11.2011, срок действия не ограничен)

Е.В. Коротких

Е.В. Коротких

21.03.2013

**Бухгалтерский баланс
на 31 Декабря 2012 г.**

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2012
92574097		
7743823014/774301001		
65.23		
67	23	
384		

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент
Возрождение 1"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельности

Финансовое посредничество

Организационно-правовая форма

форма собственности

Собственность

иностраннх

юридических лиц

Закрытое акционерное общество

Единица измерения: тыс руб

Местонахождение (адрес)

125171, Москва г, Ленинградское ш, д. 16А, стр. 1, 8 этаж

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2012 г.	На 31 Декабря 2011 г.	На 31 Декабря 2010 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	3470273	3941075	-
	в том числе:				
	долговые ценные бумаги	11701	3470273	3941075	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3470273	3941075	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	4755	1429	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	988	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	-	-	-
	Расчеты по закладным	12303	3767	1429	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	480088	418058	-
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	480088	410653	-
	Валютные счета	12502	-	7406	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	484843	426293	-
	БАЛАНС	1600	3955116	4360562	-

Для аудиторских
заключений

0000

4

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2012 г.	На 31 Декабря 2011 г.	На 31 Декабря 2010 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	64834	(6584)	-
	Итого по разделу III	1300	64844	(6574)	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3383593	4273206	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	187569	201469	-
	Долгосрочные займы	14102	3196024	4071737	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	475664	84510	-
	в том числе:				
	Расчеты по закладным	14501	475664	84510	-
	Итого по разделу IV	1400	3859257	4357716	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	28651	3816	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	2941	941	-
	Проценты по долгосрочным займам	15102	25710	2875	-
	Кредиторская задолженность	1520	2364	5604	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2364	5604	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15202	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	31015	9420	-
	БАЛАНС	1700	3955116	4360562	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент Возрождение 1"

Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

(подпись)

20 Марта 2013 г.

ЗАО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»

Для аудиторских
заключений

0000

5

Отчет о финансовых результатах
за период с 1 Января по 31 Декабря 2012 г.

Организация **Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Возрождение 1"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Финансовое посредничество**

Организационно-правовая форма **Закрытое акционерное общество** форма собственности **Собственность иностранных юридических лиц**

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2012
92574097		
7743823014/774301001		
65.23		
67	23	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2012 г.	За Январь - Декабрь 2011 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	455669	5601
	Проценты к уплате	2330	(342425)	(3816)
	Прочие доходы	2340	471144	14085
	доходы, связанные с реализацией закладных	23401	470788	13919
	прочие доходы	23402	356	166
	Прочие расходы	2350	(512970)	(22454)
	расходы, связанные с реализацией	23501	(470788)	(13919)
	прочие расходы	23502	(42182)	(8535)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	71418	(6584)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(14284)	137
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	71418	(6584)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2012 г.	За Январь - Декабрь 2011 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	71418	(6584)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	7	1
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент Возрождение 1"

Головенко Ульяна
Теодоровна

(подпись) ЗАО "ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ ВОЗРОЖДЕНИЕ 1"

20 Марта 2013 г.

Для аудиторских
заключений

0000 6

Отчет об изменениях капитала за 2012 г.

КОДЫ		
0710003	2012	12 31
92574097		
7743823014774301001		
65.23	67	23
384		

Форма по ОКУД
 Дата (год, месяц, число)
 Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Возрождение 1"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности
 Организационно-правовая форма
 Финансовое посредничество
 Форма собственности
 Закрытое акционерное общество
 Единичное измерение
 Тыс руб
 по ОКПО
 ИНН
 по ОКВЭД
 по ОКФС
 по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2010 г.	3100	-	-	-	-	-	-
За 2011 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

заключений

000

7

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(6584)	(6584)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(6584)	(6584)
переоценка имущества	3222	X	X	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2011 г.	3200	10	-	-	-	(6584)	(6574)
3а 2012 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	71418	71418
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	71418	71418
переоценка имущества	3312	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2012 г.	3300	10	-	-	-	64834	64844

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2010 г.	Изменения капитала за 2011 г.		На 31 Декабря 2011 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего до корректировок корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3400	-	-	-	-
	3410	-	-	-	-
	3420	-	-	-	-
	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3411	-	-	-	-
	3421	-	-	-	-
	3501	-	-	-	-

ЗАО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»

Для аудиторских
заключений

000009

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2012 г.	На 31 Декабря 2011 г.	На 31 Декабря 2010 г.
Чистые активы	3900	54844	(6574)	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей организации
ЗАО "Ипотечный агент Возрождение 1"

Головенко Ульяна
(подпись)

Головенко Ульяна
Теодоровна

(расшифровка подписи)



20 Марта 2013 г.

ЗАО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»

Для аудиторских
заключений

00-10

**Отчет о движении денежных средств
за период с 1 Января по 31 Декабря 2012 г.**

Организация **Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Возрождение 1"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Финансовое посредничество

Организационно - правовая форма

форма собственности

Закрытое акционерное общество

**собственность иностранных
юридических лиц**

Единица измерения

тыс. руб.

Форма по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ ЮКФС

по ОКЕИ

К О Д Ы

0710004

2012 12 31

92574097

7743823014/774301001

65.23

67

23

384

Наименование показателя	код	За Январь - Декабрь 2012 г. 1	За Январь - Декабрь 2011 г. 2
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	6958	
прочие поступления	4119	6958	
Платежи - всего	4120	(363403)	(2361)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(44553)	(1718)
процентов по долговым обязательствам	4123	(317589)	
на расчеты по налогам и сборам	4125	(1222)	(440)
прочие платежи	4129	(39)	(203)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(356445)	(2361)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1308889	102609
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	859508	60471
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	448821	42122
прочие поступления	4219	360	16
Платежи - всего	4220		(3954995)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223		(3954995)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1308889	(3852386)

Форма 0710004 с. 2

Наименование показателя	код	За Январь - Декабрь 2012 г. 1	За Январь - Декабрь 2011 г. 2
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310		4272555
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311		201469
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313		10
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314		4071180
Платежи - всего	4320	(889613)	
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(889613)	
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(889613)	4272555
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	62631	417912
Состояние денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного	4450	418058	
Состояние денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного	4500	480689	418058
Влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(601)	146

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей организации ЗАО
Ипотечный агент Возрождение 1"

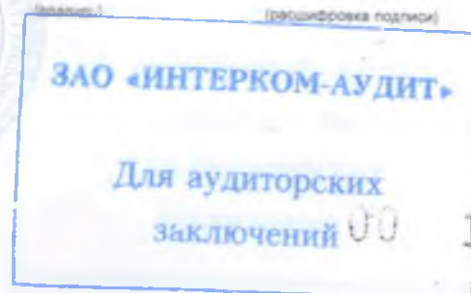
Головенко Ульяна
Теодоровна

11 Марта 2013 г.

Примечания

Указывается отчетный период

Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду



ПОЯСНЕНИЕ
к годовой бухгалтерской отчетности за 2012 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО "Ипотечный агент ВОЗРОЖДЕНИЕ 1" зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 08 июля 2011 г. (Основной государственный регистрационный номер-1117746538513 код ОКПО 92574097. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743823014/774301001.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона "Об ипотечных ценных бумагах".

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.
Единоличным исполнительным органом Ипотечного агента является ООО "ТМФ РУС".

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО "РМА Сервис".

Общим собранием акционеров решено утвердить ЗАО "Интерком-Аудит" в качестве аудитора Общества.

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО "Ипотечный агент ВОЗРОЖДЕНИЕ 1" является приобретение закладных для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

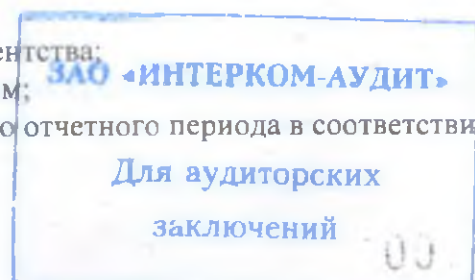
ЗАО "Ипотечный агент ВОЗРОЖДЕНИЕ 1" не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом № 152-ФЗ от 11.11.2003г.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены Обществом, будут предназначены в основном для:

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций
- погашения, в т.ч. досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций
- формирование необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В рамках уставной деятельности Ипотечный агент выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение Портфеля закладных у Ипотечного агента;
- эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;



- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами платежного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

В связи с тем, что уставная деятельность Ипотечного агента не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Ипотечного агента прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п.34 ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

Приобретаемые закладные (Портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального закона №102-ФЗ) и включаются в состав долгосрочных финансовых вложений.

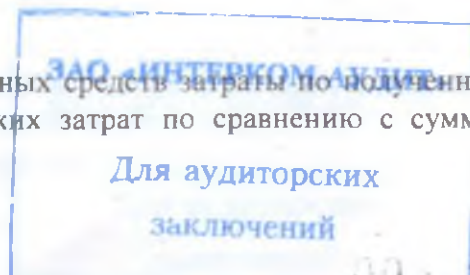
Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением НДС и других возмещаемых налогов).

В случае, если Ипотечный Агент не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Ипотечного Агента.

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору Продавцу, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной и суммы процентов по ипотечному кредиту в соответствии с Договором.

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью закладных, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, не относится на финансовые результаты общества по мере причитающегося по ним процентного дохода. Под номинальной стоимостью закладной понимается стоимость равная сумме обеспеченного ипотекой основного обязательства по договору займа, возникшего в момент предоставления денежных средств заемщика.

При приобретении финансовых вложений за счет заемных средств затраты по полученным кредитам или займам в случае несущественности таких затрат по сравнению с суммой



приобретаемых ценных бумаг по договору признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором приняты к учету ценные бумаги (закладные).

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет 91 "Прочие доходы и расходы" с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету 91 организован по каждому виду прочих доходов и расходов таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции.

Стоимость финансовых вложений при их выбытии определяется по балансовой стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Доход от выбытия закладных признается в момент их погашения / реализации.

Аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в погашение долговых ценных бумаг (закладных), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по закладной и суммы начисленного процентного дохода, ранее уплаченного обществом продавцу ценной бумаги, отражается в учете Общества как полученный аванс до момента реализации (полного погашения) закладной.

Признание дохода по процентам, причитающимся по закладным, производится ежемесячно. Эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества.

Общество имеет право создавать следующие виды резервов, в соответствии с законодательством Российской Федерации и видом осуществляемой деятельности:

1. Резервы предстоящих расходов и платежей

Обществом принято решение не создавать резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, все расходы строго лимитированы в эмиссионных документах и учтены в расчетах по частичному досрочному погашению облигаций. В связи с этим, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

2. Резерв под обесценение финансовых вложений

Общий объем портфеля закладных Общества на 31 декабря 2012 составил 3 320 штук.

По состоянию на 31 декабря 2012 на балансе Общества находилось 1 закладная с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Расчет отношения общей задолженности по дефолтным кредитам (основная сумма долга) по состоянию на 31 декабря 2012 к общей задолженности по портфелю закладных в целом по состоянию на 31 декабря 2012 представлен следующим образом:

- дефолтные кредиты (основной долг и начисленные проценты по ним, по которым существует просроченная задолженность более 90 дней): 838,81 тыс.рублей;
- размер портфеля закладных: 2 994 608,98 тыс. рублей;

Для аудиторских
заключений

- доля, приходящаяся на дефолтные кредиты – 0,03 %.

Согласно п. 37 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (далее – «ПБУ 19/02»), если у организации имеются финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, но демонстрируется устойчивое существенное снижение их стоимости, то должен быть создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

При возникновении задержек в платежах по кредитам, Общество может использовать следующие возможности для возмещения задолженности:

- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать закладную третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.

Таким образом, возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение закладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

В связи с этим Общество делает вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02. В связи с этим было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2012 г.

3. Резерв по сомнительным долгам

Согласно п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н), организация создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

На основании анализа, проведенного в соответствии с Методикой создания и использования резервов по сомнительным долгам, такой дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2012г.

ЗАО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»

Для аудиторских
заключений

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных ФЗ «О бухгалтерском учете» 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» и другими соответствующими нормативными актами.

Форма 1 «Бухгалтерский баланс» на 31.12.2012 г. содержит следующие показатели:

Активы баланса

По строке **1170 «Финансовые вложения»** отражена стоимость закладных в размере 3 470 273 тыс. рублей, которые были приобретены у Банк «Возрождение»(ОАО). Данная сумма отражает стоимость не погашенных (не реализованных) закладных, по которым продолжают поступать частичные плановые и досрочные суммы погашения задолженности до момента реализации (полного погашения).

По строке **1230 «Дебиторская задолженность»** отражена дебиторская задолженность в сумме 4 755 тыс.руб, в т.ч.:

- авансы выданные поставщикам отражена сумма аванса 988 тыс.руб.:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Интерком -Аудит ЗАО	130
НКО ЗАО НРД	858

- сумма денежных средств, подлежащих получению по закладным 3 196 тыс. руб., которые были приобретены у Банк «Возрождение» (ОАО).
- сумма процентов по закладным 571 тыс. руб., которые были приобретены у Банк «Возрождение»(ОАО).

По строке **1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»** по состоянию на 31 декабря 2012 года отражена сумма на расчетном счете в банке в размере 480 088 тыс. рублей.

Пассивы баланса

ЗАО "Ипотечный агент ВОЗРОЖДЕНИЕ 1" является компанией со 100% иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и разделен на 10 000 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая. 9 900 штук указанных акций принадлежат Учредителю I «Штихтинг Возрождение I» (Stichting Vozrozhdenie I), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 52623556), 100 указанных акций принадлежат Учредителю II «Штихтинг Возрождение II» (Stichting Vozrozhdenie II) (фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 52623718).

Все акции полностью оплачены в денежной форме.

По состоянию на 31 декабря 2012 г. по данным бухгалтерского учета нераспределенная прибыль Общества составила 64 834 тыс. рублей. Нераспределенная прибыль Общества

ЗАО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»

Для аудиторских
заключений

отражена по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в размере 64 834 тыс. рублей.

По строке 1410 «Заемные средства» отражены:

- сумма долга по кредитным договорам с Банк «Возрождение» (ОАО) в сумме 187 569 тыс. рублей
- сумма долга по реализованным облигациям в сумме 3 196 024 тыс. рублей

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб	Срок погашения облигаций
Облигации класса А	2 931 651	701,29	2 055 938	10 августа 2044
Облигации класса Б	1 140 086	1 000.00	1 140 086	10 августа 2044

По строке 1450 «Прочие обязательства» по состоянию на 31.12.2012 г. отражена сумма поступлений в размере 475 664 тыс. рублей, в том числе:

- Поступления от частичного планового и досрочного погашения задолженности по закладным до момента реализации (погашения) в размере 475 664 тыс. рублей. Поступления рассматриваются, как предоплата (аванс) в счет погашения (реализации) закладных. Остаток ссудной задолженности по закладным на 31 декабря 2012г. составляет 2 994 609 тыс. руб.
- По строке 1510 «Заемные средства» отражены:
 - сумма начисленных процентов по кредитам к выплате 2 941 тыс. рублей.
 - сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 25 710 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А	8,95	25 710	10 февраля 2013
Класса Б	-	-	10 февраля 2013

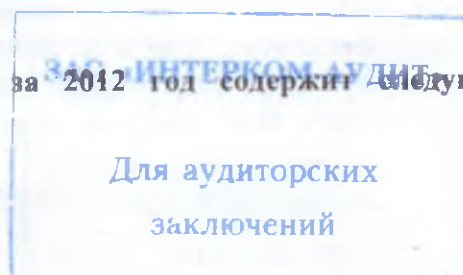
По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражены:

- сумма задолженности в отношении поставщиков услуг в размере 2 364 тыс. руб., в т.ч.:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Банк «Возрождение» (ОАО)	402
ВТБ Спец.деп.	1 389
Банк ВТБ24	562
РМА Сервис ООО	11

Форма 2 «Отчет о финансовых результатах» за 2012 год содержит следующие показатели:

В строке 2320 «Проценты к получению» отражены:



- сумма доходов 448 710 тыс. рублей, полученная в результате начисления процентного дохода, поступающего в сумме аннуитетных платежей в погашение долговых ценных бумаг (закладных), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по закладной и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного Обществом продавцу ценной бумаги.
- сумма дохода 6 959 тыс. рублей, которая была получена в результате начисления процентов на остатки по счетам в Банке.

в строке 2330 «Проценты к уплате» отражены:

- сумма расходов 322 324 тыс. рублей, возникших в результате начисления купонов к выплате по облигациям.
- сумма расходов 20 101 тыс. рублей, возникших в результате начисления процентов к выплате по кредиту.

В строке 2340 «Прочие доходы» отражены:

- сумма доходов 470 788 тыс. руб., которая была получена в результате погашения закладных.
- сумма доходов в сумме 356 тыс. рублей состоящая из следующих доходов:

наименование	тыс. рублей
Курсовые разницы	3
Начисление пени	353

В строке 2350 «Прочие расходы» отражены:

- сумма расходов 470 788 тыс. руб., которые была понесены в результате погашения закладных.
- сумма 42 182 тыс. рублей, состоящая из следующих расходов:

наименование	тыс. рублей
Аудиторские услуги	245
Информационные услуги	13
Комиссия банка	29
Курсовые разницы	620
Интернет услуги	1
Расходы на рейтинговое агенство	8 010
Услуги бухгалтерской организации	1 243
Услуги депозитария	8
Услуги НДЦ по хранению сертификата Облигаций	32
Услуги платежного агента	348
Услуги расчетного агента	944
Услуги резервного сервисного агента	3 712
Услуги сервисного агента	20 068
Услуги Специализированного депозитария	6 143
Услуги управляющей организации	766

В строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» отражена прибыль в сумме 71 418 тыс. рублей. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественных прав, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме отраженной в строке 2300

Для аудиторских
заключений

Общество является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли(убытка) объясняется структурой сделки. Все поступления по закладным, в том числе в виде процентов и основного долга распределяются за минусом расходов третьих лиц на выплату купонов по облигациям, а также погашение (амортизацию) облигаций.

Результирующий денежный поток по поступлениям и выплатам равен нулю, то есть поступления равны выплатам. Балансирующей величиной в уравнивании поступлений по процентам по кредитному пулу и выплатой купонов по старшим классам облигаций является переменная (плавающая) ставка по младшему классу (класс Б), которая рассчитывается расчетным агентом таким образом, чтобы выплатить по младшему классу Оригинатору весь остаток процентных поступлений (так называемая избыточная доходность) после выплаты купонов по старшим классам облигаций и расходов сторон, сопровождающих сделку. Денежный поток не может быть отрицательным.

Таким образом, чистые активы Общества должны в конечном итоге сравняться с денежными потоками и достигнуть нулевой величины.

Форма 4 «Отчет о движении денежных средств»

В соответствии с требованиями п. 15 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» Общество внесло корректировки в сравнительные данные по состоянию на 31 декабря 2011 года для обеспечения сопоставимости сравнительных данных в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2012г. ретроспективно, как указано ниже.

Статья	В отчете за Январь- Декабрь 2012 (Показатель графы за Январь- Декабрь 2011) тыс. руб.	В отчете за Январь- Декабрь 2011 (Показатель графы за Январь- Декабрь 2011) тыс. руб.	Сумма расхождений, тыс. руб.	Причина расхождений
Стр. 4213 «Поступления от возврата предоставленных займов»	60 471	102 609	- 42 138	Изменения внесены в целях соблюдения положений ПБУ 4/99
Стр. 4214 «Поступление процентов...»	42 122	0	42 122	Изменения внесены в целях соблюдения положений ПБУ 4/99
Стр. 4219 «Поступление процентов...»	16	0	16	Изменения внесены в целях соблюдения положений ПБУ 4/99

4. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫДАННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Обеспечения, полученные при покупке закладных, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится в соответствии с условиями договора ~~купли-продажи~~ закладных между Обществом и ипотечным банком. Полученные обеспечения не подлежат переоценке. По состоянию на 31.12.2012г. полученные обеспечения составляют 7 701 644 тыс. руб.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для

удовлетворения требований Общества. Вырученные денежные средства будут включаться в состав ипотечного покрытия.

Согласно Справки о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2012 года, размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 6 067 240 тыс. рублей.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность по операциям с аффилированными лицами:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «РМА Сервис»	11
Итого	11

Данная задолженность отражена по строке 1520 Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность».

ООО «ТМФ РУС» является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Обществом о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 12 августа 2012 года.

Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за период с 1 января по 31 декабря 2012 года, составила 766 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

ООО «РМА Сервис» является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета, а также иных административных услуг на основании договора с Обществом об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета и административных услуг от 12 августа 2012 года.

Общая сумма услуг ООО «РМА Сервис», оказанных Обществу за период с 1 января по 31 декабря 2012 года, составила 1 243 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

7. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

11 Февраля 2013г. Общество выплатило держателям облигаций доход в общей сумме 297 762 884,58 руб., в том числе по Облигациям класса «А» купонный доход по в сумме 46 378 718,82 руб., по Облигациям класса «Б» купонный доход в сумме 48 807 081,66 руб., а также в погашение части номинальной стоимости Облигаций класса «А» в сумме 202 577 084,10 руб.

Подпись: _____

Ф.И.О.: У.Т. Соловченко

Должность: Генеральный директор ООО
"ТМФ РУС", управляющей
организации Общества



ЗАО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»

Для аудиторских
заключений

20 Марта 2013